

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Kongevegen 791, 3560 HEMSEDAL
 HEMSEDAL kommune
 gnr. 92, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 26.06.2025

Rapportdato: 02.07.2025

Oppdragsnr.: 22148-1060

Referansenummer: NM7966

Autorisert foretak: Takstklar AS

Sertifisert Takstingeniør: Cristina Raluca Meyer

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTKLAR AS

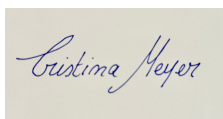
Takstklar AS ble etablert i 2020 av Cristina R. Meyer.

Opprinnelig utdannet sivilarkitekt med bred erfaring fra byggeledelse og utvikling av eiendom.

Tilleggsutdannelse som takstingeniør/bygningssakkyndig ved NEAK Norges Eiendomsakademi, eid av Norsk Takst og NITO Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjonen.



Rapportansvarlig



Cristina Raluca Meyer

Uavhengig Takstingeniør

ralu@me.com

917 40 267



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har behov for enkelte utbedringer og oppgraderinger. Den opprinnelige delen er oppført ca. 1937 ifølge tidligere salgsoppgave, og det er gjennomført påbygg og modernisering i perioden 2012–2013.

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ifølge egenerklæring og tidligere salgsoppgave ble hele taket byttet, etterisolert og tekket om i perioden 2012 - 2013.

Takrenner og nedløp i stål.

Takvinkel er målt til ca. 17° og 29,4° på ulike takflater.

Grunnmur for kjellerrom er utført i betong og delvis som pusset steinmur. Vegger i opprinnelig del av hytta (fra 1941) er oppført i laftet tømmer, utvendig lektet ut og etterisolert, ifølge tidligere salgsoppgave. Vegger i tilbygget del (utført i perioden 2012–2013) er bygget i bindingsverk. Alle yttervegger er utvendig kledd med trepanel, utført i samme periode.

Saltakkonstruksjon i tre.

Det er en takluke i utvendig bod, men ved åpning var denne tildekket med isolasjon som ikke kunne fjernes uten inngrep.

Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon av himling fra innvendige rom.

Malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduet i utvendig bod er et enkelt glassvindu.

Alle vinduer i 1. etasje og loftsetasje er montert nye i perioden ca. 2012–2013 (iflg. tidligere salgsoppgave).

Vinduer i kjeller er fra opprinnelig byggeår.

Inngangsdør og boddør er i malt tre med glassfelt (fra perioden 2012–2013 iflg tidligere salgsoppgave). Kjellerdør er utført i heltre (fra byggeår).

Utvendig trapp består av ett trinn i naturstein samt støpt trinn belagt med skiferheller.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med fliser og gulvbord i tre.

Det er støpt betonggulv i kjeller og i den delen av krypkjelleren som er tilgjengelig via lem under kjøkkenet.

Veggene er kledd med trepanel, og i den opprinnelige delen av hytta er de utført i laftekonstruksjon.

Kjeller og krypkjeller har vegger i betong.

Himlingen er kledd med trepanel, og i stuen er taket åpent helt opp til mønet, med synlige sperrer.

Deler av overflatene er fra perioden 2012–2013 i forbindelse med tilbygget, mens øvrige overflater er fra byggeåret. Gulvet i stue og kjøkken ble bygget nytt i 2017 (iflg. tidligere salgsoppgave).

Betonggulvet i kjeller og krypkjeller, hvor sistnevnte er tilgjengelig via lem i kjøkkengulvet (fra byggeår). Gulvkonstruksjonen i 1. etasje i den opprinnelige delen av hytta er utført med trebjelkelag. Det er ukjent om etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er isolert.

Etasjeskillet mot loft er utført med enkelt trebjelkelag.

Ifølge tidligere salgsoppgave er gulvkonstruksjonen i tilbygget oppført i perioden 2012–2013, og gulvet i stue og kjøkken ble bygget nytt i 2017.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det forelå heller ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Ifølge radonaktsomhetskartet ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Det er montert pipe som er pusset/slemmet, forlenget og utstyrt

med ny pipehatt i 2017 (iflg. tidligere verdi- og lånetakst). Pipen er tilknyttet åpen peis og vedovn i stue. Vedovnen er montert i senere tid.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via lem i kjøkkengulvet.

Malt tretrapp med åpninger mellom trinnene på ca. 18 cm. Det er ikke montert rekkverk og håndløper.

Merknad: Arealet trappen fører til er ikke innredet og regnes ikke som måleverdig. Trappen er derfor unntatt fra kravene i teknisk forskrift.

Det er montert malte trefyllingsdører, hvor flere har dekorativ rosemaling. I badstuen er det montert dør i heltre med glassfelt. Ifølge eieropplysninger er det tidligere observert mus i hytta. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Det er montert tiltak på eiendommen for å holde gnagere unna.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Overflater og konstruksjon:

Gulvet er flislagt og har termostatstyrt gulvvarme.

Veggene består delvis av laftekonstruksjon og er delvis kledd med malt trepanel.

Himlingen er kledd med malt trepanel.

Innredning:

Heldekkende servant med underskuffer, speil og vegghengt skap.

Vegghengt toalett med innebygd sistaner.

Dusjkabinett med glassvegg.

Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Byggeforskrift:

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (teknisk forskrift av 2010).

Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av badet.

Fuktsøk:

Det ble gjennomført rutinemessig fuktsøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) på tilgjengelige flater ved befarings. Det ble ikke registrert unormale utslag. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke tolkes som en garanti for tilstedeværelse eller fravær av fukt.

Tilleggsopplysninger:

Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ikke er lagt membran i våtsonene.

Slukløsningen er ukjent, da den ikke lot seg inspisere ved befarings.

Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte montert.

Hulltaking er ikke utført, da det allerede er avdekket at badet er bygget uten membran eller tettesjikt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater og konstruksjon:

Gulvet er belagt med gulvbord. Veggene er delvis kledd med trepanel og delvis utført i laftekonstruksjon. Himlingen er kledd med trepanel.

Innredning og utstyr:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt hyller i malt

Beskrivelse av eiendommen

heltre. Benkeplate i heltre. Det er installert dobbelt oppvaskkum i sort komposittmateriale.

Hvitevarer:

Platetopp og stekeovn er installert.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELIALROM

[Gå til side](#)

Badstue:

Badstuen har flislagt gulv.

Vegger og himling er kledd med trepanel.

Det er montert fast sittebenk i tre samt elektrisk badstueovn med digitalt kontrollpanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av typen rør-i-rør i plast/PVC, med fordelingssentral i teknisk kott.

Avløpsledninger er utført i plast/PVC.

Naturlig ventilasjon samt veggventiler i veggene.

Det er plassert en varmtvannsbereider på ca. 100 liter fra 2011 i teknisk kott.

Elektrisk anlegg med innvendig sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.

Følgende dokumentasjon er fremlagt:

- Ifølge fremlagt samsvarserklæring ble AMS-måler installert av OneCo den 13.04.2017.

- Forhåndsvarsel om vedtak fra Hemsil Nett, datert 01.06.2023

- Avsluttet tilsynssak fra Hemsil Nett, datert 11.09.2023, hvor avvik er utbedret og saken avsluttet.

Eieropplysninger: Eier opplyser at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012.

Røykvarslerer montert.

1 stk. brannslukningsapparat.

1 stk. brannteppe

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Utførelsen av dreneringen er ukjent, og tilstandsgraden er derfor basert på aldersvurdering.

Tilstand eller utførelse kan ikke vurderes ved visuell befaring uten bruk av spealkamera, noe som faller utenfor omfanget av denne rapporten.

Det er ikke registrert synlig fuksikring.

Grunnmur og fundament er utført i betong.

Hytta har opprinnelig grunnmur og fundament fra byggeåret, samt nyere konstruksjon fra tilbygg utført i 2012–2013, ifølge tidligere salgsoppgave.

Tomten er delvis opparbeidet med gressarealer, mens øvrige deler fremstår som naturtomt med naturlig vegetasjon og terreng.

Adkomstvei og biloppstillingsplasser er gruslagt.

Vinterparkeringsplass på egen vei med innkjøring fra Rv52. Parkeringsplass ligger ca. 25 meter fra hytta.

Ifølge tidligere salgsoppgave har eiendommen vannforsyning fra grunnboret brønn i fellesanlegg med fire naboeiendommer. Det er etablert pumpehus tilknyttet anlegget (jf. egenerklæring).

Kloakk føres til egen kum og videre til godkjent renseanlegg som deles av fire hytter (jf. egenerklæring).

Det er fremlagt ferdigattest for bygging av avløpsanlegg datert 02.03.2022. Anlegget er felles for fem fritidsboliger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast/PVC.

Septiktank i glassfiber er plassert på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

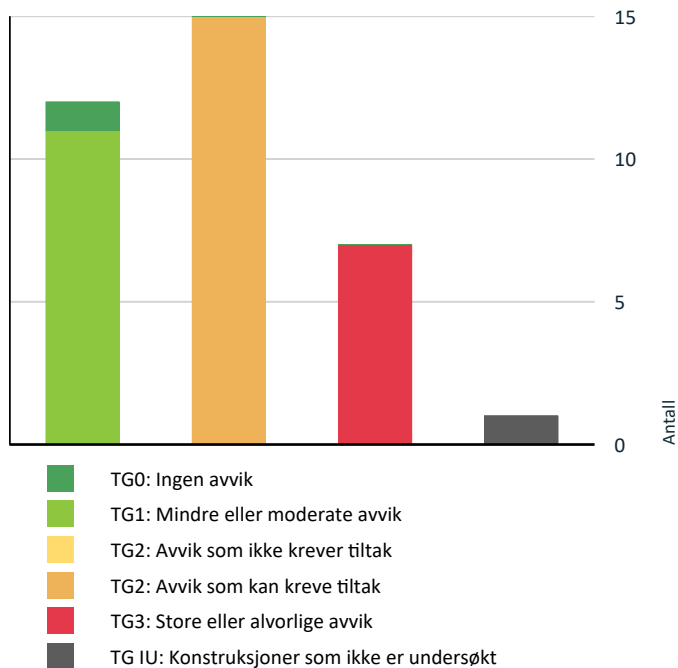
På grunn av bygningens alder foreligger det ikke originale byggetegninger i kommunens arkiver. Alle nyere arbeider er byggemeldt til Hemsedal kommune med tilhørende nabovarsler. Det er fremlagt igangsettingstillatelse for tilbygg datert 09.09.2011, samt ferdigattest datert 17.12.2019 basert på søknad innsendt 05.12.2019.

Bod/vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

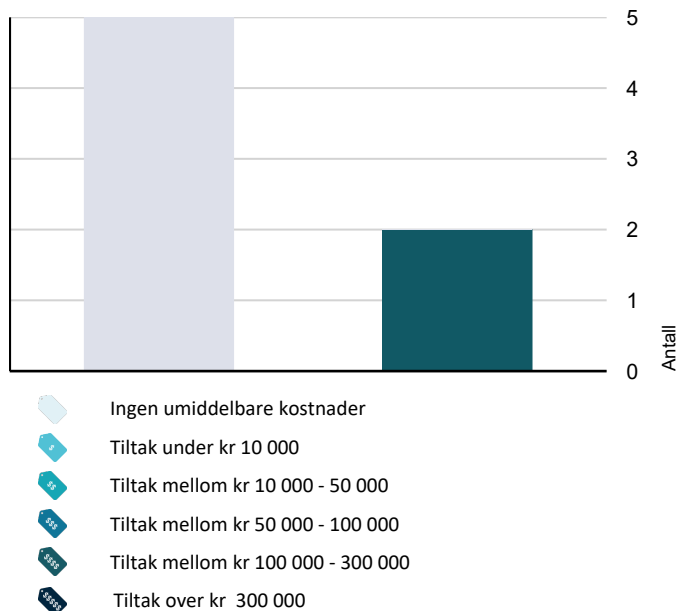
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstklar AS har fått i oppdrag å utarbeide tilstandsrapport uten takstverdi for eiendommen i Kongevegen 791, gnr. 92, bnr. 6, kommunenr. 3326 i Hemsedal kommune, mht. salg av eiendommen.

Det er i denne taksten forutsatt at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven eller annet lovverk og reguleringsbestemmelser.

Rommene er oppmålt og beskrevet slik de fremstod på befaringstidspunktet.

Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT.

Rommens bruk og benevnelse kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt.

Grunnboksutskrift er ikke innhentet og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger som kan ha betydning for dette takstdokumentet.

Iflg. instruks fra Norsk Takst skal det ansettes kostnadsestimat ved TG2, dette er imidlertid utelatt da det ikke er krav iht. forskrift.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Iflg. tidligere salgsoppgave

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men har behov for utbedringer og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg og total ombygging av hyttas østside	Ifølge tidligere salgsoppgave ble følgende arbeider utført i perioden 2012–2013, i regi av tidligere eier (firma: HTM-bygg): - Tilbygg og total ombygging av hyttas østside (langsiden revet og gjenoppført). - Nytt bad og badstue etablert med støpt gulv og varmekabler. Ifølge opplysninger er det ikke etablert membran. - Nytt tak lagt over hele hytta. - Gulv, vegger, reisverk og innvendige overflater bygget nytt. - Gavlveggene mot sør og vest rettet opp. - Ny kledning/panel og utlekket fasade rundt hele hytta. - Alle vinduer skiftet ut. - Nytt vann- og avløpsanlegg installert. - Elektrisk anlegg fornyet. - Det er lagt ned vannslanger fra takrenner for å lede vann bort fra grunnmur.
2012	Modernisering	Hele det elektriske anlegget senere byttet ut av Elektroservice Gol og Elektroteam Hemsedal.
2017	Modernisering	Gulvkonstruksjon i stue og kjøkken ble bygget ny i 2017 (iflg. tidligere salgsoppgave).
2022	Modernisering	Ferdigstilt godkjent renseanlegg (felles med fem fritidsboliger).

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ifølge egenerklæring og tidligere salgsoppgave ble hele taket byttet, etterisolert og teknet om i perioden 2012 - 2013.

Merknad: Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Takvinkel er målt til ca. 17° og 29,4° på ulike takflater.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Grunnmur for kjellerrom er utført i betong og delvis som pusset steinmur. Vegger i opprinnelig del av hytta er oppført i laftet tømmer, utvendig lektet ut og etterisolert, ifølge tidligere salgsoppgave. Vegger i tilbygget del (utført i perioden 2012–2013) er bygget i bindingsverk. Alle yttervegger er utvendig kledd med trepanel, utført i samme periode.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert misfarging i hjørner av den opprinnelige laftkonstruksjonen (innvendig stuehjørne). Ved fuktsøk med Protimeter MMS3 ble det ikke målt unormale fuktverdier. Misfargingen antas å ha oppstått før veggen ble etterisolert og kledd med trepanel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon i tre.

Det er en takluke i utvendig bod, men ved åpning var denne tildekket med isolasjon som ikke kunne fjernes uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på visuell observasjon av himling fra innvendige rom.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen mangler tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Det ble ikke registrert synlige avvik eller skader under befarings, men det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller skader som kun kan avdekkes ved direkte inspeksjon av takkonstruksjonen. Det anbefales å være oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Etablering av inspeksjonsmulighet anbefales for å muliggjøre kontroll av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags isolerglass. Vinduet i utvendig bod er et enkelt glassvindu.

Alle vinduer i 1. etasje og loftsetasje er montert nye i perioden ca.

2012–2013 (iflg. tidligere salgsoppgave).

Vinduer i kjeller er fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist andre avvik:

Fuktskjolder er registrert på vinduet i utvendig bod, men det ble ikke målt unormale verdier med Protimeter MMS3. I kjeller ble det målt unormalt høye fuktverdier i vinduskarm med Protimeter MMS3. Kjellervinduene er fra opprinnelig byggeår og har passert forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tiltak:

Utskifting av kjellervinduer anbefales. Videre overvåkning av vinduet i utvendig bod.

Konsekvens:

Kan medføre risiko for fukt-/råteskader, samt redusert isolasjonsevne.



! TG 2 Dører

Inngangsdør og boddør er i malt tre med glassfelt (fra perioden 2012–2013 iflg tidligere salgsoppgave). Kjellerdør er utført i heltre (fra byggeår).

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved test med skrutrekker er det påvist råteskade i kjellerdøren. Døren er også noe vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Utskifting eller reparasjon av kjellerdør anbefales.

Konsekvens:

Redusert funksjon og økt risiko for videre råteskader.



! TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp består av ett trinn i naturstein samt støpt trinn belagt med skiferheller.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Gulvet er belagt med fliser og gulvbord i tre.

Det er støpt betonggulv i kjeller og i den delen av krypkjelleren som er tilgjengelig via lem under kjøkkenet.

Veggene er kledd med trepanel, og i den opprinnelige delen av hytta er de utført i laftekonstruksjon.

Kjeller og krypkjeller har vegger i betong.

Himlingen er kledd med trepanel, og i stuen er taket åpent helt opp til mønet, med synlige sperrer.

Deler av overflatene er fra perioden 2012–2013 i forbindelse med tilbygget, mens øvrige overflater er fra byggeåret. Gulvet i stue og kjøkken ble bygget nytt i 2017 (iflg. tidligere salgsoppgave).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Himling

Det er registrert enkelte skjevheter i himlinger, spesielt i den opprinnelige delen av hytta.

Himlingen i kjeller har tydelige skjevheter og fremstår i noe dårlig stand.

Vegger

I deler av laftekonstruksjonen i den opprinnelige hytta er det registrert skjevheter, noe som anses som normalt ut fra byggemåte og alder. Det er registrert misfarging i hjørner av den opprinnelige laftekonstruksjonen (innvendig stuehjørne).

Gulv

Betonggulvet i kjeller og krypkjeller har sprekke-dannelser og partier med avskalling. I tillegg er det målt unormale fuktverdier i betonggulvet i kjeller ved bruk av Protimeter MMS3.

Grunnmur

Disse avvikene må ses i sammenheng med punktene "Krypkjeller" og "Grunnmur og fundament".

Større sprekker er observert i grunnmuren i både kjeller og krypkjeller. I tillegg er det registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren i kjeller ved måling med Protimeter MMS3.

Gulvflater – øvrige rom

På soverommene i første etasje (opprinnelig del) er gulvbordene slitte og har behov for vedlikehold.

Det er registrert mindre bom i flisene i entreen.

TG3 er gitt på bakgrunn av større skader/sprekker i grunnmuren samt sprekke-dannelser og avskallinger i betonggulvet i både kjeller og krypkjeller. Avviket må ses i sammenheng med forhold omtalt under punktene 'Grunnmur og fundamenter' og 'Krypkjeller'.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Grunnmur og betonggulv bør undersøkes nærmere av fagkyndig (bygningingeniør) for å avklare behov for eventuelle strukturelle tiltak. Skader og slitasje på overflater bør følges opp og utbedres etter behov.

Konsekvens:

Kan eventuelt medføre risiko for videre skader på konstruksjoner og overflater, særlig relatert til grunnmur og betonggulv.

Kostnadsestimat: Kostnader må påregnes, men endelig estimat kan ikke fastsettes før skadeomfang er avklart og tiltak er identifisert. Deretter må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulvet i kjeller og krypkjeller, hvor sistnevnte er tilgjengelig via lem i kjøkkengulvet (fra byggeår). Gulvkonstruksjonen i 1. etasje i den opprinnelige delen av hytta er utført med trebjelkelag. Det er ukjent om etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje er isolert. Etasjeskillet mot loft er utført med enkelt trebjelkelag.

Ifølge tidligere salgsoppgave er gulvkonstruksjonen i tilbygget oppført i perioden 2012–2013, og gulvet i stue og kjøkken ble bygget nytt i 2017.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Dette avviket må ses i sammenheng med forhold omtalt under punktet 'Grunnmur og fundamenter'.

Loftsetasje: Det er registrert høydeforskjell på 43 mm gjennom hele det første rommet, og 17 mm i det andre rommet.

1. etasje: På soverommene i den opprinnelige delen av hytta er det registrert høydeforskjeller på henholdsvis 40 mm og 35 mm gjennom hele rommet.

Kjeller og krypkjeller: Det er påvist sprekkdannelser og avskalinger i betonggulvet i begge områder. I tillegg er det målt unormale fuktverdier i betonggulvet i kjeller ved bruk av Protimeter MMS3.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:

Dette kan tyde på konstruksjonsbevegelser og mulig setningsutvikling i bærende konstruksjoner over tid. Videre undersøkelser anbefales for å vurdere årsak og eventuelle tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Det forelå heller ikke krav om radonsperre på oppføringstidspunktet. Ifølge radonaktsomhetskartet ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert pipe som er pusset/slemmet, forlenget og utstyrt med ny pipehatt i 2017 (iflg. tidligere verdi- og lånetakst). Pipen er tilknyttet åpen peis og vedovn i stue. Vedovnen er montert i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ifølge eieropplysninger ble det ved branntilsyn avdekket at mur i peis inn mot veggen var 9 cm for tynn til å oppfylle gjeldende krav. Forholdet medførte ikke bruksforbud, men det ble gitt en anmodning om utbedring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales lokal utbedring.



! TG 3 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv med tilgang via lem i kjøkkengulvet.

Merknad: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Samme avvik er registrert under punktene 'Grunnmur og fundamenter' og 'Overflater'.

Betonggulvet i krypkjelleren har partier med avskalling. Det er registrert større sprekker i grunnmuren i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Grunnmur og betonggulv bør undersøkes nærmere av fagkyndig (bygningingeniør) for å avklare behov for eventuelle strukturelle tiltak. Skader og slitasje på overflater bør følges opp og utbedres etter behov. Konsekvens: Kan eventuelt medføre risiko for videre skader i konstruksjon og overflater, spesielt knyttet til grunnmur og betonggulv. Kostnadsestimat: Kostnader må påregnes, men endelig estimat kan ikke fastsettes før skadeomfang er avklart og nødvendige tiltak er identifisert. Deretter må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med åpninger mellom trinnene på ca. 18 cm. Det er ikke montert rekkverk og håndløper.

Merknad: Arealet trappen fører til er ikke innredet og regnes ikke som måleverdig. Trappen er derfor unntatt fra kravene i teknisk forskrift.



! TG 2 Innvendige dører

Det er montert malte trefyllingsdører, hvor flere har dekorativ rosemaling. I badstuen er det montert dør i heltre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Ifølge eieropplysninger er det tidligere observert mus i hytta. Det er ikke registrert skader som følge av dette. Det er montert tiltak på eiendommen for å holde gnagere unna.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad

Overflater og konstruksjon:

Gulvet er flislagt og har termostatstyrt gulvvarme. Veggene består delvis av laftekonstruksjon og er delvis kledd med malt trepanel. Himlingen er kledd med malt trepanel.

Innredning:

Heldekkende servant med underskuffer, speil og vegghegt skap.
Vegghegt toalett med innebygd susterne. Dusjkabinett med glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Byggeforskrift:

Aktuell byggeforskrift er TEK10 (teknisk forskrift av 2010).

Dokumentasjon:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av badet.

Fuktsøk:

Det ble gjennomført rutinemessig fuktsøk med fuktindikator (Protimeter MMS3) på tilgjengelige flater ved befaring. Det ble ikke registrert unormale utslag. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke tolkes som en garanti for tilstedeværelse eller fravær av fukt.

Tilleggsopplysninger:

Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ikke er lagt membran i våtsonene.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene består delvis av laftekonstruksjon og er delvis kledd med malt trepanel. Himlingen er kledd med malt trepanel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er registrert laftekonstruksjon og trepanel i våtsoner, som ikke fungerer som fuktsikre materialer. Dette anses som uegnet utførelse da materialene mangler tettesjikt mot fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tiltak:

Fuktutsatte overflater bør utbedres med egnet tettesjikt eller bygges om med fuktbestandige materialer.

Konsekvens:

Risiko for fuktskader.



ETASJE 1 > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har termostatstyrt gulvvarme.

Tilleggsopplysninger:

Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ikke er lagt membran i våtsonene.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Dette avviket må ses i sammenheng med punktet 'Sluk, membran og tettesjikt'. Gulvet er bygget uten membran, noe som ikke er i henhold til forskriftskrav som gjaldt på byggetidspunktet. For å oppfylle dagens krav må det etableres godkjent membranløsning, noe som innebærer at gulvet må bygges opp på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: For å oppfylle dagens krav må det etableres godkjent membranløsning, noe som innebærer at gulvet må bygges opp på nytt.
Konsekvens: Manglende membran medfører risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av badet i samsvar med gjeldende forskrifter. Estimaten er veiledende og garanterer ikke endelig pris. For en nøyaktig vurdering må leverandør kontaktes for konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Slukløsningen er ukjent, da den ikke lot seg inspisere ved befaringsgang. Tilleggsopplysninger: Ifølge tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ikke er lagt membran i våtsonene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Dette avviket må ses i sammenheng med punktene 'Overflater gulv' og 'Overflater vegger og himling'.

Våtrommet er bygget uten membran eller tettesjikt på gulv og i våtsonene. Slukløsningen er ukjent, da den er plassert under dusjkabinettet og ikke lot seg inspisere ved befaringsgang.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Tiltak:

Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon.

Etabler forskriftsmessig membran og tettesjikt. Ny gulvoppbygging og tettesjikt i våtsonene må påregnes.

Konsekvens:

Risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Kostnadsestimatet gjelder rehabilitering av badet i samsvar med gjeldende forskrifter. Estimaten er veiledende og garanterer ikke endelig pris. For en nøyaktig vurdering må leverandør kontaktes for konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

Heldekkende servant med underskuffer, speil og vegghegt skap.

Vegghegt toalett med innebygd susterne. Dusjkabinett med glassvegg.

Opplegg for vaskemaskin er etablert.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Etablere løsning som muliggjør visuell kontroll ved lekkasje, f.eks. drengåpning eller inspeksjonsluke.

Konsekvens:

Skjult lekkasje kan føre til fuktskader i konstruksjonen før det oppdages.



ETASJE 1 > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte montert.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det allerede er avdekket at badet er bygget uten membran eller tettesjikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Overflater og konstruksjon:
Gulvet er belagt med gulvbord. Veggene er delvis kledd med trepanel og delvis utført i laftekonstruksjon. Himlingen er kledd med trepanel.

Innredning og utstyr:
Kjøkkenet er innredet med over- og underskap samt hyller i malt heltre. Benkeplate i heltre. Det er installert dobbelt oppvaskkum i sort komposittmateriale.

Hvitevarer:
Platetopp og stekeovn er installert.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør under kjøkken er tettet med tape, noe som anses som ikke forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Utskifting eller fagmessig utbedring anbefales.

Konsekvens: Risiko for lekkasje.



ETASJE 1 > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE 1 > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstuen har flislagt gulv.
Vegger og himling er kledd med trepanel.
Det er montert fast sittebenk i tre samt elektrisk badstueovn med digitalt kontrollpanel.
Merknad: Det er benyttet furupanel i badstue, noe som har medført og fortsatt vil kunne medføre utfelling av kvæ.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av typen rør-i-rør i plast/PVC, med fordelingssentral i teknisk kott.

Rørføringer ligger i stor grad skjult i konstruksjoner, og tilstanden lar seg derfor vanskelig vurdere. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje ved befaring. Fortetting og brudd kan likevel oppstå uforutsett. Alder vurderes som relevant for slitasjegrad.

Vurderingen er basert på visuell observasjon; takstmann er ikke VVS-fagkyndig.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

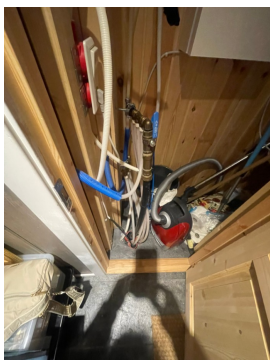
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger er utført i plast/PVC.

Rørføringer og rørenes tilstand lar seg vanskelig vurdere fullt ut, da de i stor grad er skjult i grunnen samt i bygningens vegger og konstruksjoner. Det ble ikke observert tegn til skader eller lekkasjer på befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at foretting og brudd kan oppstå uforutsett i alle typer anlegg, og alder er et relevant vurderingskriterium med tanke på slitasjegrad og funksjon.

Vurderingen er kun basert på visuell observasjon, da takstmannen ikke er VVS-fagkyndig og det ikke er foretatt funksjonstesting av anlegget.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløpsrør under kjøkken er tettet med tape, noe som anses som ikke forskriftsmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak: Utskifting eller fagmessig utbedring anbefales.

Konsekvens: Kan medføre risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon samt veggventiler i veggene.

TG 2 Varmtvannstank

Det er plassert en varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2011 i teknisk kott.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med innvendig sikringsskap med automatsikringer og overspenningsvern.

Følgende dokumentasjon er fremlagt:

- Ifølge fremlagt samsvarserklæring ble AMS-måler installert av OneCo den 13.04.2017.

– Forhåndsvarsel om vedtak fra Hemsil Nett, datert 01.06.2023

– Avsluttet tilsynssak fra Hemsil Nett, datert 11.09.2023, hvor avvik er utbedret og saken avsluttet.

Eieropplysninger: Eier opplyser at det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2012."

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

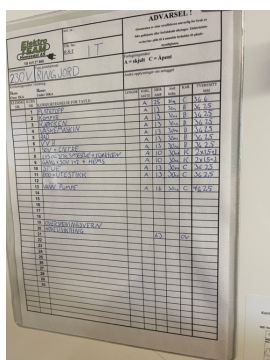
Ja

Samsvarserklæring på AMS-måler 13 april 2017 Oneco

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslerer montert.

1 stk. brannslukningsapparat.

1 stk. brannteppe

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarsler?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Utførelsen av dreneringen er ukjent, og tilstandsgraden er derfor basert på aldersvurdering.

Tilstand eller utførelse kan ikke vurderes ved visuell befarings uten bruk av spesialkamera, noe som faller utenfor omfanget av denne rapporten. Det er ikke registrert synlig fuktsikring.

Vurderingen må sees i sammenheng med forholdene omtalt under punktene "Grunnmur og fundament" samt "Krypkjeller".

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ifølge eier forekommer vanninntrengning i kjeller og krypkjeller ved vårløsning. Fuktsøk med Protimeter MMS3 viste forhøyede fuktverdier i betonggrunnmur og fundament, noe som kan indikere svikt i drenering og/eller fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales. Forbedring av drenering og fuktsikring bør vurderes basert på funn.

Konsekvens: Økt risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Det må påregnes kostnader til drenering og fuktsikring. Kan ikke fastsettes før nødvendige tiltak er identifisert. Deretter må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament er utført i betong. Hytta har opprinnelig grunnmur og fundament fra byggeåret, samt nyere konstruksjon fra tilbygg utført i 2012–2013, ifølge tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dette punktet må vurderes i sammenheng med "Fuktsikring og drenering", "Krypkjeller", "Overflater" og "Etasjeskille".

Det er registrert store sprekker i grunnmur og fundament, både i kjeller og krypkjeller.

Fuktsøk med Protimeter MMS3 indikerer forhøyede fuktverdier i betongfundament og grunnmur i kjeller.

Ved måling av planhet i etasjeskillene er det registrert høydeforskjeller på henholdsvis 40 mm og 35 mm gjennom hele rommet, noe som kan tyde på bevegelse/setninger i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Videre undersøkelser anbefales, med bistand fra bygningsingeniør, for å vurdere årsak, omfang og eventuelle tiltak ved behov.

Konsekvens:

Sprekkdannelser, forhøyede fuktverdier og målte høydeforskjeller kan indikere konstruksjonsbevegelser og mulig redusert stabilitet.

Kostnadsestimat: Kostnader må påregnes, men endelig estimat kan ikke fastsettes før skadeomfang er avklart og eventuelle tiltak er identifisert. Deretter må leverandør kontaktes for innhenting av konkret pristilbud.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrengforhold

Tomten er delvis opparbeidet med gressarealer, mens øvrige deler fremstår som naturtomt med naturlig vegetasjon og terreng.

Adkomstvei og biloppstillingsplasser er gruslagt.

Vinterparkering på egen vei med innkjøring fra Rv52. Parkeringsplass ligger ca. 25 meter fra hytta.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

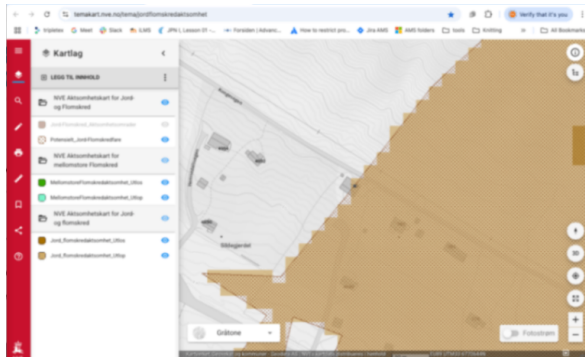
I henhold til NVE kart ligger deler av eiendommen i Potensielt_Jord-Flomskredsfare, og Jord_flomskredaktsomhet_Utlopp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byggetegningene er godkjent av bygningsmyndighetene, og det foreligger igangsettingstillatelse for tilbygg, utstedt av Hemsedal kommune.

Tilstandsrapport



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ifølge tidligere salgsoppgave har eiendommen vannforsyning fra grunnboret brønn i fellesanlegg med fire naboeiendommer. Det er etablert pumpehus tilknyttet anlegget (jf. egenerklæring). Kloakk føres til egen kum og videre til godkjent renseanlegg som deles av fire hytter (jf. egenerklæring). Det er fremlagt ferdigattest for bygging av avløpsanlegg datert 02.03.2022. Anlegget er felles for fem fritidsboliger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast/PVC. Rørføringer ligger skjult i grunnen, og tilstanden lar seg derfor vanskelig vurdere. Fortetting og brudd er generelle risikomomenter i slike anlegg, og alder er et naturlig vurderingsgrunnlag for slitasjegrad. Takstmann er ikke VVS-fagkyndig. Tilstandsgrad er satt med utgangspunkt i anleggets alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

! TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber er plassert på eiendommen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Bod/vedskjul



Anvendelse

Byggeår

1937

Kommentar

Iflg. tidligere salgsoppgave

Standard

Enkelt standard.

Vedlikehold

Bygningen har generelt behov for oppgraderinger og vedlikeholdstiltak.

Beskrivelse

Grunnmur og fundament:

Vedskjulet er oppført på punktfundamenter i betong.

Yttervegger:

Ytterveggene er oppført i uisolert bindingsverk. Kledningen viser tegn til værslitasje og har sprekker i treverket. Overflatebehandling og punktvis reparasjoner anbefales for å opprettholde beskyttelsen og forlenge levetiden.

Tak:

Takkonstruksjonen er et pulttak i tre, tekket med asfalt takbelegg. Vindskier og vannbrett er også utført i tre.

Takrenner og nedløpsrør:

Det er ikke montert takrenner eller nedløpsrør.

Innvendig:

Himlingen er kledd med OSB-plater. Veggene er uisolerte med synlig stenderverk. Gulvet er belagt med gulvbord i tre.

Det er montert en enkel tredør, hvor det er registrert skader i treverket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

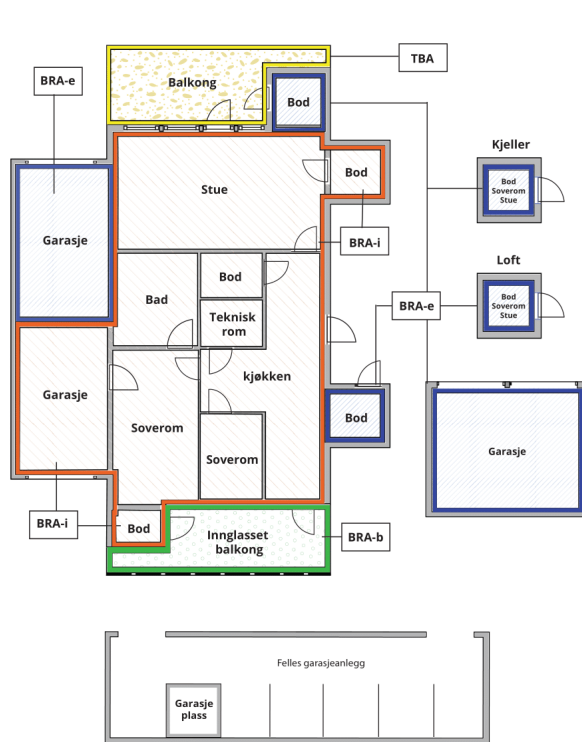
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	95	7		102		3	105
Loftetasje						20	20
Kjeller						18	18
SUM	95	7				41	143
SUM BRA	102						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré, Gang, Teknisk kott, Bad, Badstue, Kjøkken, Matbod, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Utvendig bod	
Loftetasje	Loftrom 1, Loftrom 2		
Kjeller		Kjellerrom	

Kommentar

Loftsetasjen har en maksimal takhøyde på 1,40 meter og tilfredsstiller ikke kravene til måleverdig areal. Etasjen har et gulvareal på ca. 20 m² og registreres som areal med lav himlingshøyde.

Kjelleretasjen har en maksimal takhøyde på 1,83 meter og anses heller ikke som måleverdig. Arealet under deler av opprinnelig hytte er ca. 18 m² og registreres som areal med lav himlingshøyde.

Matboden i krypkjelleren, med adkomst via lem fra kjøkkengulv, har en maksimal høyde på ca. 1,30 meter og et areal på ca. 3 m², og registreres som areal med lav himlingshøyde.

Loftsetasje, kjelleretasje og matbod er ikke medtatt i arealberegningen (BRA) grunnet utilstrekkelig takhøyde i henhold til måleregler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er vanskelig å måle helt nøyaktig. Hytta er opprinnelig fra ca.1937 og har deler med laftkonstruksjon. Naturlige skjevheter i konstruksjonen gjør at enkelte vegger ikke er helt rette, noe som kan medføre variasjon i målinger fra vegg til vegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På grunn av bygningens alder foreligger det ikke originale byggetegninger i kommunens arkiver. Alle nyere arbeider er byggemeldt til Hemsedal kommune med tilhørende nabovarsler. Det er fremlagt igangsettingstillatelse for tilbygg datert 09.09.2011, samt ferdigattest datert 17.12.2019 basert på søknad innsendt 05.12.2019.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod/Vedskjul	

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har opplyst at det er utført reparasjoner på taket som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	95	7
Bod/vedskjul	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2025	Cristina Raluca Meyer	Takstingeniør
	Anja Kristine Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3326 HEMSEDAL	92	6		0	1165.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongevegen 791

Hjemmelshaver

Gulbrandsen Anja Kristine, Resser Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 960 moh i et naturskjønt støls- og kulturlandskap langs Gamle Kongevegen, ved foten av Bakkestølnøse og inngangen til Hemsedalsfjellet. Umiddelbar nærhet til fjell, skog og merkede turstier gir gode muligheter for friluftaktiviteter året rundt. Vinterstid er det oppkjørte skiløyper i området og ca. 20 km til Hemsedal Skisenter og Solheisen.

Utsikt og solforhold: Hytta har svært gode solforhold og flott utsikt over Mørkedalen, både mot Storeskar og Bjøberg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei med oppkjøring fra Bakkestølne i sommerhalvåret.

Vintervei fra Rv52 til hytta er etablert og ble bekostet av tidligere eier. Bruksrett og ansvar for veien deles med grunneier, og veiretten er tinglyst 16.06.2025. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold.

Tilknytning vann

Ifølge tidligere salgsoppgave har eiendommen vannforsyning fra grunnboret brønn i fellesanlegg med fire naboeiendommer. Det er etablert pumpehus tilknyttet anlegget (jf. egenerklæring).

Tilknytning avløp

Kloakk føres til egen kum og videre til godkjent renseanlegg som deles av fire hytter (jf. egenerklæring).

Det er fremlagt ferdigattest for bygging av avløpsanlegg datert 02.03.2022. Anlegget er felles for fem fritidsboliger.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert som spredt fritidsbebyggelse iht. kommuneplan for Hemsedal, PlanID 2016007. Utnyttelsesgrad og føringer fremgår av gjeldende plan, som også inneholder rekkefølgebestemmelser for utbygging. For mer informasjon vises det til plan- og bygningsetatens nettsider, hvor opplysninger kan søkes opp via adresse eller gnr./bnr.

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet med gressarealer, mens øvrige deler fremstår som naturtomt med naturlig vegetasjon og terreng.

Adkomstvei og biloppstillingsplasser er gruslagt.

Vinterparkering på egen vei med innkjøring fra Rv52. Parkeringsplass ligger ca. 25 meter fra hytta.

Tinglyste/andre forhold

Det er fremlagt tinglyst dokumentasjon for veirett og parkeringsrett, datert 16.06.2025. Veien kan benyttes vinterstid. Det er en forutsetning at rettighetshaver deltar i vedlikehold og brøyting for å kunne benytte veien.

Det er ikke kjent/opplyst om andre forhold enn det som er opplyst av eier og som er beskrevet i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er innhentet grunnboksutskrift for eiendommen og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand	5098011			
Kommentar				
Standard				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått	10	Nei
Elektrisk anlegg			Gjennomgått	1	Nei
Kommunikasjon med klient – diverse e-poster			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2025	
2	10.09.2025	Det er fremlagt ferdigattest for tilbygg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NM7966>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Elektriske anlegg

Spørsmål til eier:

1.	Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Ja Tilsynsrapport og bekreftelse på at avvik er rettet og lukket er vedlagt
2.	Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Total rehabilitering av el-anlegget ble gjort av tidligere eier samtidig som hytta i 2012.
3.	Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja.
4.	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Eksisterer det samsvarserklæring? Samsvarserklæring på AMS-måler 13 april 2017 Oneco
5.	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Alle avvik som ble påvist er utbedret. Bekreftelse vedlagt
6.	Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7.	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei

Sted/dato:

17.12.2021

Signatur-selger:



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- | | |
|---|--|
| ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr | ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger |
| ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter | ☐ Tomt |
| ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. | ☒ Fritidsbolig |
| ☐ Annet (spesifiser): | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
92	6				
Adresse	Kongevegen 791		Byggeår	1937	
			Når kjøpte du boligen	November 2019	
Postnr.	3560 HEMSEDAL		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Storebrand

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale 5098011Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Resser	Fornavn	Olav
Ny adresse	Sondrevegen 2H	E-post	olav.resser@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	0378	Sted	Oslo
		Mobil	928 12 512

SELGER 2

Etternavn	Gulbrandsen	Fornavn	Anja Kristine
Ny adresse	Sondrevegen 2H	E-post	anja.k.gulbrandsen@gmail.com
		Tel. priv.	
Postnr.	0378	Sted	Oslo
		Mobil	982 57 988

BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført i 2012-2013 i regi av tidligere eier. Firma: HTM-bygg
Hele langsiden (mot øst) er revet og bygget nytt inkl bad, støp, tak, gulv reisverk interiør, badstue vegger, elektrisk, vann, avløp varme i gulv er bygget nytt

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført i 2012-2013 i regi av tidligere eier. Firma: HTM-bygg
Alt ble bygget nytt, men ikke med membran

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført i 2012-2013 i regi av tidligere eier. Firma: HTM-bygg
Hele langsiden (mot øst) er revet og bygget nytt inkl bad, støp, tak, gulv reisverk interiør, badstue vegger, elektrisk, vann, avløp varme i gulv er bygget nytt

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er et pumpehus som forsyner hytta med vann. Deles av flere hytter i området. Kloakk til egen k

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Det er lagt vannslanger fra nedløp av takrenner for å lede vann vekk fra grunnmur

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført i 2012-2013 i regi av tidligere eier. Firma: HTM-bygg
Hele taket ble byttet.

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Ved branninspeksjon ble det notert avvik på at mur i peis mot vegg er 9 cm for tynn. Det medførte ikke

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Hytta er fra 1937 og har skjevheter. 2 soverom som ikke er pusset opp har skjeve gulv. Det er også

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utført i 2012-2013 i regi av tidligere eier. Firma: HTM-bygg
Revet hele langsiden mot øst og bygget opp/utvidet fra grunnen av. Byttet hele taket, alle vinduer er byttet, fasaden er lektet ut og nytt panel rundt hele hytta. Gavivegg mot sør og vest er rettet opp.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Hele el anlegget er byttet ut av Tidligere eier. Elektroservice (Gol) og Elektroteam Hemsedal

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Hemsil Nett AS den 1 juni 2023.

Det ble notert 2 avvik på manglende kursoversikt og dokumentasjon på kurser som ble rettet opp og avvik lukket.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: En mindre del av kjelleren er åpen for bruk. Her er det vanninntrenging i forbindelse med vårløsning

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?



16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggesgodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Vintervei fra RV52 og opp til hytta er betalt av tidligere eier og ansvar og bruksrett på veien deles med nabo

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☐ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)? _____

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____



36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Oslo 15. juni 2025

Sign. selger 1



Sign. selger 2

